

# **ÄGARDIREKTIV FÖR**

# **CENTRUMBOSTÄDER I SKARA AB**

## **556445-9237**

---

Föreslagna av kommunfullmäktige i Skara kommun den 15 juni 2022, § 90, och antagna av bolagsstämman den 23 mars 2023, § 13.

## **Ägardirektiv för Centrumbostäder i Skara AB**

Ägardirektiv för verksamheten i Centrumbostäder i Skara AB, nedan kallat bolaget, föreslagna av kommunfullmäktige i Skara kommun den 15 juni 2022, § 90, och antagna av bolagsstämman den 23 mars 2023, § 13.

Ägardirektiven ska antas årligen på ordinarie bolagsstämma.

### **1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen**

Bolaget är en del av kommunens verksamhet. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, fastställda av bolagsstämma.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

- a) gällande bolagsordning;
- b) gällande ägardirektiv;
- c) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

### **2. Direktivrätt**

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa de direktiv Skara kommun utfärdat om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

### **3. Insyn och styrfunktion**

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen. Skara kommun utövar kommunens styrfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunens företagspolicy och Skara kommuns ägardirektiv.

Bolaget ska ge den information och tillställa Skara kommun de handlingar som det begär. Centrumbostäder AB ska under året rapportera om bolagets verksamhet och ekonomi inför kommunstyrelsen.-

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar ej handling eller förhållande för vilket gäller sekretess enligt lag.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

#### **4. Föremålet för bolagets verksamhet**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Skara kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelats av sina ägare.

Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

Bolaget ska

- vara remissorgan i frågor som rör bolagets verksamhetsområde
- handlägga av kommunfullmäktige överlämnade ärenden samt verka för samarbete med övriga kommunala organ
- lämna information om sin verksamhet och
- följa utvecklingen inom bolagets ansvarsområde

#### **5. Ändamålet med bolagets verksamhet**

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Skara genom byggnation och förvaltning av bostäder, samt att utveckla boendet och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Uthyrning av lokaler till näringsidkare ska bedrivas på affärsmässig grund och främja näringslivets utveckling inom kommunen. Bolaget ska utgöra en aktör av flera på bostadsmarknaden i Skara.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Inom ramen för affärsmässighet ska bolagets verksamhet präglas av ett bostadssocialt ansvar och ett ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen.

Likvideras bolaget skall dess behållna tillgångar tillfalla Skara kommun.

#### **6. Mål för bolagets verksamhet**

Bolaget ska eftersträva följande verksamhets- och ekonomiska mål

1. Bolaget ska se till att hyresgästerna trivs och känner sig trygga i sitt boende.
2. Bolagets servicenivå ska vara hög och karaktäriseras av stor lyhördhet gentemot hyresgästernas önskemål.
3. Bolaget ska söka samarbete med hyresgästerna, dessa ska uppmuntras att ta del i bolagets förvaltning och utveckling.

4. Bolaget ska sträva efter att ha stabila hyresförhållanden och en god blandning av hyresgäster, såväl i socialt som etniskt hänseende.
5. Bolaget ska tillhandahålla studentbostäder.
6. Bolaget ska tillse att hyresnivåerna hålls marknadsmässiga.
7. Bolaget ska verka för att tillhandahålla operatörsberoende bredband till sina hyresgäster.
8. Bolaget ska se till att värdet på bolagets fastigheter upprätthålls genom rationell och marknadsanpassad fastighetsförvaltning.
9. Bolaget ska verka för att tillhandahålla lokaler till näringslivet för nya och växande företag.

## **6.5. Ekonomiska mål**

Bolaget ska på kort och lång sikt sträva efter en balanserad ekonomisk utveckling med utgångspunkt från bolagets uppdrag, investeringsbehov och ekonomiska risker.

Bolagets årliga mål avseende resultatkrav ska ha sin utgångspunkt från ovanstående med beaktande av det avkastningskrav som ägaren ställer.

Skara kommun har fastställt ett krav på avkastning, (totalavkastning på totalt kapital\*), på minst 4,5 %.

\*(Definieras: Driftnetto + värdeförändring på fastigheter, dividerat med marknadsvärde)

Bolaget skall ha en soliditet som inte understiger 15%

Bolagets långfristiga lån maximeras till 400 mnkr.

## **7. Grundläggande principer för bolagets verksamhet**

Ansvar för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål tillgodoses.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över den totala kommunala organisationen. Bolaget kan därför inte tillåtas att optimera effektiviteten i sin verksamhet om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget.

Kommunen och bolaget ska därför i samråd på sikt söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

## **8. Underställningsplikt**

Bolaget ska i följande frågor väcka ärende hos Skara kommun.

- a) investeringar i nya fastigheter över 10 000 000 kronor-
- b) bildande, förvärv eller försäljning av dotterbolag.
- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet;
- d) övriga frågor av principiell betydelse eller av större vikt.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen, om fråga är av sådant slag att den ska underställas Skara kommun, ska samråd ske med Skara kommun.

## **9. Plan och budget för bolagets verksamhet**

Bolaget ska följa Skara kommuns tidplan och struktur vad gäller planering och budgetprocessen.

Budget och verksamhetsplan ska innehålla redovisning i de avseenden Skara kommun bestämmer och tillställas Skara kommun.

## **10. Underlag för bokslut och sammanställd redovisning**

Bolaget ska följa Skara kommuns tidplan vad gäller årsredovisning.  
Bolaget ska tillhandahålla underlag för sammanställd redovisning till Skara kommun.

## **11. Finansföreskrifter**

Bolaget ska följa Skara kommuns finansföreskrifter. Bolagets likviditet och betalningsströmmar ska samordnas i kommunens koncernkonto för optimal kvittning. Bolagets finansieringsbehov ska tillgodoses genom kommunens finansförvaltning.

Kommunfullmäktige beslutar i samband med budget om låneram.

## **12. Informationsskyldighet**

Bolaget ska hålla Skara kommun väl informerad om sin verksamhet. Det åligger bolaget att till Skara kommun snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma;
- b) protokoll från styrelsesammanträde;
- c) bolagets årsredovisning;
- d) revisionsberättelse;
- e) granskningsrapport;
- f) delårsrapport.

Innehåller protokoll som ska översändas till kommunen uppgift av sådant slag att bolaget ej är skyldigt att tillhandahålla enskild handling vari uppgiften återfinns äger bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

### **13. Suppleanters inträde mm.**

Icke tjänstgörande suppleanter har närvarorätt vid styrelsens sammanträden. Suppleant ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Samma ordning ska gälla för suppleants inträde i styrelsen som för ersättares tjänstgöring i kommunens nämnder.

Suppleant har rätt att yttra sig vid styrelsesammanträde även om han ej ersätter ledamot.

Närvarande suppleant som ej ersätter ledamot har att iakttaga motsvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot. En förbindelse om detta bör träffas med varje suppleant för sig.

### **14. Instruktion för verkställande direktör**

Styrelsen har enligt 8 kap ABL att meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen samt enligt 8 kap ABL ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Detta ska ske i skriftlig instruktion. Styrelsen ska tillse att instruktion omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktören för styrelsen ska anmäla beslut han fattat. De sålunda anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollet.

### **15. Arbetsordning för styrelsen**

Styrelsen ska enligt 8 kap ABL utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete.

### **16. Informationssammanträde i kommunfullmäktige**

Bolaget ska årligen sedan årsredovisning, revisionsberättelse och granskningsrapport tillställts Skara kommun och i god tid innan bolagsstämma hålls anordna informationssammanträde för ledamöterna och suppleanterna i kommunfullmäktige. Informationssammanträdet ska plane-

ras i samråd med kommunfullmäktiges ordförande. Vid sammanträdet ska ordförande, vice ordförande, verkställande direktör och lekmannarevisorer närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet. Vid behov gäller detta också bolagets revisorer. Diskussioner om visioner för bolagen äger rum i samband med informationsammanträdet.

Frågor ska ej besvaras om därigenom skulle röjas uppgifter som enskild ej äger ta del av.

Vid informationssammanträde är ordförande, vice ordförande, verkställande direktör, lekmannarevisorer och revisorer befriade från tystnadsplikt som aktieägaren enligt aktiebolagslagen äger förfoga över.

## **17. Förvaltningsberättelsens innehåll**

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål.

## **18. Revisorer och lekmannarevisorer**

Revisorer och lekmannarevisorer ska samordna sin granskning så att onödigt dubbelarbete undviks. För detta ska FAR:s rekommendation om gemensam revision tillämpas.

Lekmannarevisorerna ska i sin granskning förutom vad lag anger söka utvärdera bolagets måluppfyllelse samt redovisa vad därvid framkommit i granskningsrapporten.

## **19. Taxa för utlämnande av handlingar**

Kommunens taxa för utlämnande av handlingar ska gälla också i bolaget.

## **20. Arkivreglemente**

Kommunens arkivreglemente gäller för bolagets dokumenthantering.

## **21. Samverkan**

Bolaget är en resurs för hela kommunkoncernen. Bolaget har att samverka med kommunen, kommunalförbund och kommunala bolag i frågor och ärenden som kan bli aktuella och där bolaget kan spela en roll i. Ibland kan det enskilda bolagets intressen komma att avvägas gentemot kommunkoncernens intressen.

Bolaget ska genom olika aktiviteter knutna till bolagets verksamhet och i samverkan med andra regionalt och nationellt marknadsföra regionen och Skara som en attraktiv kommun att bedriva företag, bo och verka i.

Bolaget har att samverka med näringslivet, organisationer och föreningar i regionen.

Bolaget skall bidra till att kommunvisionen och att KF-målen nås.

Bolaget skall i tillämpliga delar följa Kommunfullmäktiges antagna riktlinjer för ekonomi- och verksamhetsstyrning

Bolaget ska bidra till kommunnyttan inom ramen för Skara Vision 2025.

Bolaget ska bidra till utvecklingen av kommunens varumärke och dess värden.

Bolaget har att inarbeta av kommunfullmäktige antagna strategiska mål i sina planer.

I samverkan med kommunen, och övriga kommunala bolag, söka lösningar som tillgodoser kommunens gemensamma intressen (kommunkoncernnyttan).

Som huvudregel driva verksamheten ekonomiskt självbärande utan kommunala bidrag, generera skälig avkastning på insatt kapital.

Samordna planeringsprocessen med kommunens övergripande planerings- och uppföljningsprocess.

Att arbeta med att identifiera, analysera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom systematisk intern kontroll.

Följa av fullmäktige beslutade och överlämnade styrdokument som bolagen omfattas av.

Att i särskild bolagsstyrningsrapport i samband med årsredovisning, årligen till kommunstyrelsen lämna information om:

- a) verksamheten bedrivits i enlighet med kommunalt ändamål/befogenhet, för respektive bolag
- b) utvärderingen av styrelse och vd:s arbete, och om ledamot/vd har (eller under året haft) uppdrag/intresse i företag som bolaget har (eller under året haft) affärsförbindelser med eller som är verksamt i samma bransch,
- c) hur den interna kontrollen är organiserad och hur väl den fungerat,
- d) hur bolaget arbetat med och följt sina risker,
- e) kommunikationen med revisorer och lekmannarevisorer,

Om kommunstyrelsen utöver ovanstående information även efterfrågar ytterligare/kompletterande information för att uppfylla uppsiktsplikten, ska sådan information lämnas av bolaget utan dröjsmål.

Kommunallagens regler om kommunstyrelsens uppsiktsplikt avseende kommunala bolag framgår av KL 6 kap 1 §, 9-10 §§, 10 kap 3 §

## **22. Samordning av kommungemensamma funktioner**

Följande kommungemensamma funktioner ska samordnas och de regler som antagits för tillämpning i kommunen ska tillämpas i hela kommunkoncernen

- a) Personal- och ledarutveckling



- b) Personal- och lönepolitik, samordnas så långt som det är möjligt med tanke på att/om bolagen inte tillhör samma arbetsgivareorganisation som kommunen
- c) IS/IT (Informationssystem/Informationsteknik)
- d) Upphandling
- e) Miljöprogram
- f) Jämställdhet
- g) Marknadsföring samordnas så långt som det är möjligt med tanke på att resp. bolag också marknadsför sig med egen profil
- h) Finanssamverkan
- i) Ekonomisystem
- j) Arvoden och ersättningar
- k) Krisberedskap, Krisledningsnämnden har med hänsyn till den extraordinära händelsens art och omfattning rätt att tillämpliga delar överta hela eller delar av bolagets verksamhetsområden.
- l) Representation, Av kommunfullmäktige antagna regler för representation gäller för bolagen.
- m) Internkontroll och riskhantering, Bolaget ska ta hänsyn till kommunens reglemente/tillämpnings-anvisningar för intern styrning och kontroll. Bolaget ska arbeta med att identifiera, analysera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom systematisk intern kontroll.
- n) Eventuella nya funktioner som beslutas av kommunfullmäktige

### **Förklaring till lokaliseringsprincipen**

Lokaliseringsprincipen framgår av KL 2 kap 1 § Kommuner och landsting får själva ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller landstingets område eller deras medlemmar och som inte skall handhas enbart av staten, en annan kommun, ett annat landsting eller någon annan.